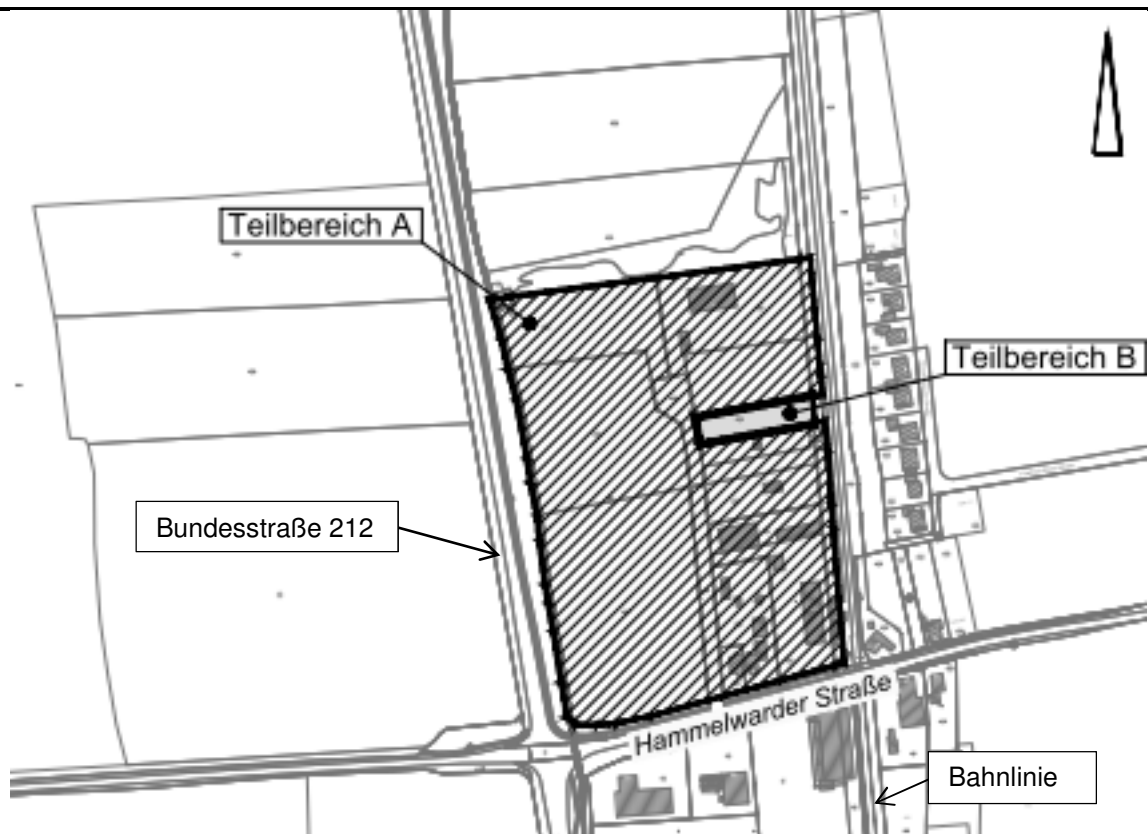


# Stadt Brake

## Landkreis Wesermarsch

### 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Hammelwarden“



Begründung  
nach § 13a BauGB

Dezember 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



**INHALT**

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3	Geltungsbereich der 4. Änderung .....	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>7</b>
2.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	8
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	9
3.1.1	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	9
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	12
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	12
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	12
3.2.2	Belange des Schallschutzes .....	18
3.2.3	Belange der Oberflächenentwässerung/ Wasserwirtschaft .....	19
3.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen .....	19
3.2.5	Belange des Denkmalschutzes.....	19
3.2.6	Belange des Baugrundes.....	19
3.2.7	Belange der Bundeswehr.....	20
3.2.8	Belange der Bahn .....	20
<b>4.</b>	<b>Inhalte der 4. Änderung.....</b>	<b>21</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.3	Festsetzungen zum Schallschutz.....	22
4.4	Grünfestsetzungen .....	22
<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>22</b>
5.1	Städtebauliche Flächenbilanz .....	22
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	22
Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan.....		24

## **0. Vorbemerkungen**

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die 4. Änderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 58 vor. Das Plangebiet ist im östlichen Teil bereits realisiert. Im Zuge dieser 4. Änderung erfolgen lediglich Anpassungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung in Teilbereich A und eine geringe flächenmäßige Erweiterung des Gewerbegebietes zuungunsten der P+R Anlage in Teilbereich B.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

## **1. Einleitung**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 ist zum einen die ergänzende Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten in Teilbereich B. Die in Teilbereich B festgesetzten Gewerbegebiete werden entgegen ursprünglicher Planungen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nicht für die P+R Anlage gebraucht und stehen daher grundsätzlich für andere Nutzungen zur Verfügung. Zum anderen wird für den Teilbereich A die Art der zulässigen Nutzungen überarbeitet. Es sollen insbesondere Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sein, um die Vermarktungschancen des Plangebietes zu erhöhen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 der Stadt Brake sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

## 1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung

Das Gebiet der 4. Änderung liegt im südlichen Stadtbereich von Brake innerhalb des Gewerbegebietes Hammelwarden, das sich nördlich der Hammelwarder Straße zwischen der Bundesstraße B 212 und der Bahnstrecke Hude - Nordenham erstreckt.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs B umfasst einen Ausschnitt des Flurstückes 256/4. Der Teilbereich B wird im Süden durch den Parkplatz der P+R Anlage und im Westen durch einen Erschließungsstich (Flurstück 256/3) begrenzt. Die östliche Grenze wird durch das Flurstück 237/32 gebildet.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs A beinhaltet die im Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzten Gewerbegebiete und die randlichen Grünfestsetzungen nördlich der Hammelwarder Straße. Die umfangreichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vom Geltungsbereich ausgespart. Der Teilbereich A wird im Norden durch diese Maßnahmenflächen (Flurstück 255/1) begrenzt. Im Westen grenzt die Bundesstraße 212, im Osten die Bahnlinie an. Die südliche Grenze wird durch die Verkehrsparzelle der Hammelwarder Straße gebildet.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

## 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Am nordöstlichen Rand des Teilbereiches A/ des Gewerbegebietes Hammelwarden und im südöstlichen Bereich des Teilbereiches A/ des Gewerbegebietes Hammelwarden sind Gewerbebetriebe ansässig. Im Gewerbegebiet Hammelwarden dominieren Handwerksbetriebe. Der westliche Teil des Gewerbegebietes Hammelwarden und der Teilbereich B werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Das Gewerbegebiet wird durch einen Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) in West-Ost-Richtung gequert.

Östlich des Gewerbegebietes verläuft die Bahnstrecke Hude - Nordenham in eingleisiger Streckenführung. Jenseits der Bahnstrecke sind weitläufige Wohngebiete, insbesondere in Form des Einfamilienhausbaus vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Hammelwarden ist durch eine Stichstraße, die südlich des Plangebietes an die Hammelwarder Straße anbindet, sichergestellt. Die Hammelwarder Straße führt in westlicher Richtung zur Bundesstraße B 212 und in östlicher Richtung zu den zentralen Siedlungsbereichen im südlichen Teil der Stadt Brake.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird die Stadt Brake als Mittelzentrum eingeordnet. In den zentralen Orten ist eine Entwicklung anzustreben, die die Leistungsfähigkeit der Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft sichert und verbessert. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch 2003 sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten“ vorgesehen. In der zeichnerischen Darstellung ist für das Plangebiet keine Darstellung getroffen:

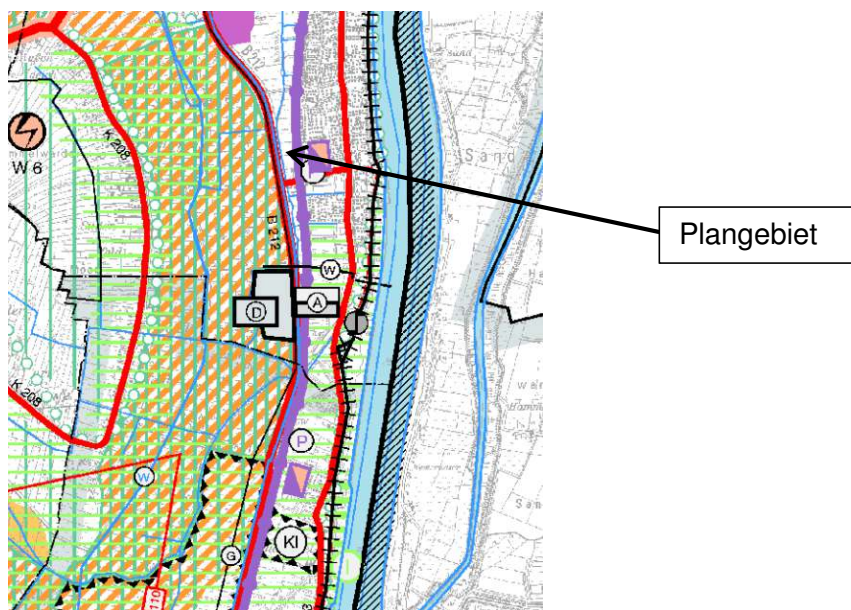


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Wesermarsch 2003

Derzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch neu aufgestellt. Der Beschluss über die Neuaufstellung wurde vom Kreistag am 24.06.2013 getroffen. Im RROP 2019 wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Für die westlich angrenzende Rönnel wird ein Vorranggebiet Zu- und Entwässerungskanal dargestellt:

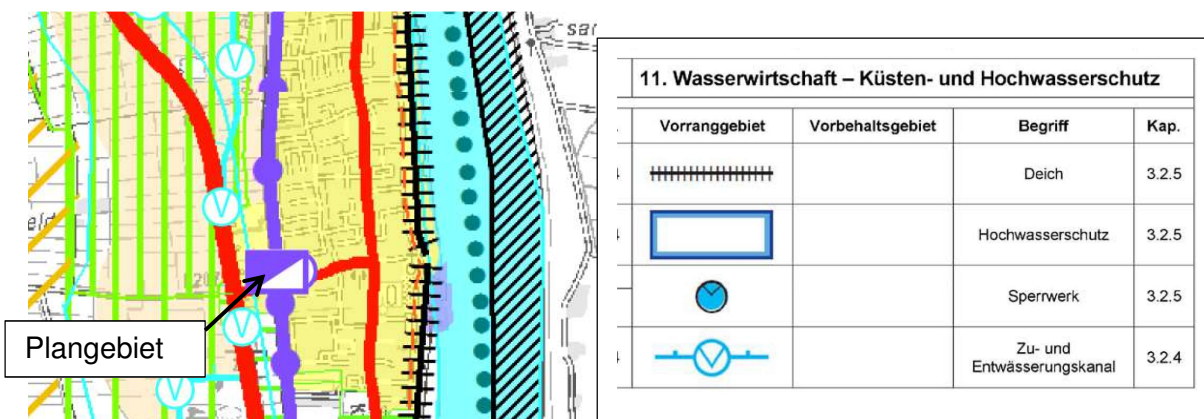


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2019 Landkreis Wesermarsch

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake als gewerbliche Baufläche mit einer Geschosflächenzahl von 0,6 dargestellt. Die Darstellungen für die angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Planausschnitt entnommen werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake

### Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58 aus dem Jahr 2000 vor. Er umfasst die derzeit in Realisierung befindlichen Gewerbegebiete beidseitig des Erschließungsstiches sowie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen auf den nördlich angrenzenden Flächen.

Es sind hinsichtlich des Immissionsverhaltens (Schall) uneingeschränkte und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es werden flächenbezogene Schallleistungspegel ausgewiesen. Lagerplätze als selbstständige Anlagen, öffentliche Betrieb und Anlagen für sportliche

Zwecke sind nicht zulässig. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsbereichen Lebensmittel, Schuhe, Lederwaren, Textil, Bekleidung, Sportartikel und Geschenkartikel ausgeschlossen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, maximal ein Vollgeschoss bei einer zulässigen maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 12 m fest. Es gilt eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit maximal 50 m langen baulichen Hauptgebäuden bei Berücksichtigung des seitlichen Grenzabstandes.

Im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurden die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zur farblichen Gestaltung der baulichen Anlagen (Fassaden und Dacheindeckungen) ersatzlos gestrichen, um die Grundstücke für Unternehmen attraktiver zu machen.

In der 2. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer P+R Anlage durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park&Ride Platz“ und „Bike&Ride Platz“ am östlichen Rand des Gewerbegebietes geschaffen:



Abb.: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

Eine 3. Änderung des Bebauungsplanes - u.a. mit dem Ziel Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel im Plangebiet zuzulassen - wurde in das Beteiligungsverfahren gebracht, aber nicht abgeschlossen.

## 2. Planungsziele

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 verfolgt die Stadt Brake im Wesentlichen zwei Ziele, die durch die Gliederung in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B zum Ausdruck kommen.

Der Teilbereich A umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 nördlich der Hammelwarder Straße mit Ausnahme der im nördlichen Teil festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit Ausnahme des Teilbereiches B. In Teilbereich A soll lediglich die Art der zulässigen Nutzungen neu definiert werden, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert und gelten für den Teilbereich A unverändert weiter fort. Die Festsetzungen 2 - 4 des Bebauungsplanes Nr. 58 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden für den Teilbereich A aufgehoben. Stattdessen werden neue Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere sollen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Auch Anlagen für sportliche Zwecke sollen zulässig sein. Diese waren bislang im Bebauungsplan Nr. 58 ausgeschlossen. Mit der Erweiterung des Zulässigkeitskataloges sollen die Vermarktungschancen für das Gewerbegebiet erhöht werden. Soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen - ggf. ergänzt durch Praxen oder Ähnliches - könnten von der Nähe zu den östlich der Bahnlinie vorhandenen Wohnnutzungen profitieren und zu einer Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebietes beitragen, in dem beispielsweise ein Fitnessstudio von den Angestellten des Gewerbegebietes genutzt werden kann. Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen im Zuge dieser 4. Änderung zum Schutz der kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt von Brake ausgeschlossen werden.

Für den Teilbereich B und die südlich daran anschließenden Flächen war im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park&Ride Platz“ und „Bike&Ride Platz“ ausgewiesen worden. Die Ausweisung erfolgte im Zuge der Revitalisierung des Haltepunktes Kirchhammelwarden, welche durch ein Planfeststellungsverfahren abgesichert wurden. Die P+R Anlage wurden zwischenzeitlich realisiert, stellt sich aber kleiner dar, als planungsrechtlich in der 2. Änderung ausgewiesen. Dies ist Anlass für die Stadt Brake, die Festsetzung des Gewerbegebietes räumlich zu erweitern und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park&Ride Platz“ und „Bike&Ride Platz“ entsprechend zurückzunehmen. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen für Teilbereich B sind identisch mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Teilbereich A. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für den Teilbereich B aus dem Bebauungsplan Nr. 58 für die angrenzenden Gewerbegebiete übernommen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake stellt das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dar.

## **2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).



- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet ist bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 58 überplant. Im Zuge der 4. Änderung erfolgen lediglich Anpassungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Zudem wird die festgesetzte P+R Fläche verkleinert und das Gewerbegebiet entsprechend vergrößert.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

---

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

##### **3.1.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Wesermarsch und der NLWKN haben angemerkt, dass der Stadt Brake die Planungen zur „Herstellung der Deichsicherheit im Bereich Braker Siel“, zu der auch der Gewässerausbau der Rönnel im Bereich des Gewerbegebietes Hammelwarden gehöre, bekannt sei. Bei den geplanten Hochwassermaßnahmen seien insbesondere die Interessen der Stadt Brake berücksichtigt, um für die Stadt eine ausreichende Deichsicherheit herzustellen. Die maßgeblichen Festsetzungen im Ursprungsplan, die nach vorliegender Planungsabsicht weiterhin gelten sollen, reichen für den erforderlichen Gewässerausbau jedoch nicht aus und stünden der aktuellen Fachplanung zur Realisierung des „Generalplan Wesermarsch“ entgegen. Zudem sind die für den Generalplan Wesermarsch benötigten Zu- und Entwässerungskanäle - so auch die Rönnel - im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch als räumlich und sachlich konkretes Ziel der Raumordnung festgelegt. Es sei sicherzustellen, dass der Ausbau der Rönnel als Erfordernis der Raumordnung realisiert werden könne.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 verfolgt die Stadt Brake im Wesentlichen zwei Ziele, die durch die Gliederung in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B zum Ausdruck kommen. Maßgeblich im Zusammenhang mit den nebenstehend angesprochenen Planungen zum Ausbau der Rönnel sind die Planungen für den Teilbereich A. Der Teilbereich A umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 nördlich der Hammelwarder Straße mit Ausnahme der im nördlichen Teil festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit Ausnahme des Teilbereiches B. In Teilbereich A soll lediglich die Art der zulässigen Nutzungen neu definiert werden, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert und gelten für den Teilbereich A unverändert weiter fort. Mit der Erweiterung des Zulässigkeitskataloges sollen die Vermarktungschancen für das Gewerbegebiet erhöht werden.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs A beinhaltet die im Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzten Gewerbegebiete und die randlichen Grünfestsetzungen nördlich der Hammelwarder Straße. Die Stadt Brake beabsichtigt im Zuge dieser 4. Änderung keine Änderung der Plan-darstellungen für die Regelungen in Teilbereich A. Dies ist nicht erforderlich, um die o.g. Ziele zu erreichen.

Die Stadt Brake ist in die Planungen zum Gewässerausbau der Rönnel bzw. die geplanten Hochwassermaßnahmen einbezogen worden und geht mit den Planungen konform. Inwiefern eine Absicherung des Gewässerausbaus über eine Bauleitplanung erforderlich wird, ist losgelöst von dieser 4. Änderung zu betrachten, insbesondere auch weil sich das Gewerbegebiet Hammelwarden südlich der Hammelwarder Straße fortsetzt. Dies müsste dann insgesamt betrachtet werden.

- Der Landkreis Wesermarsch hat auf eine von Norden nach Süden verlaufende denkmalgeschützte Deichlinie (Hammelwarden, FStNr. 37) hingewiesen, die ein archäologisches Bodendenkmal darstelle. Sämtliche Erdarbeiten in dem Bereich der denkmalgeschützten Deichlinie bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Die denkmalgeschützte Deichlinie wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Hinweise auf dem Planteil wurden ergänzt.

- Die IHK hat angeregt, nicht nur nah- und zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet auszuschließen, sondern den Einzelhandel vollständig. Zudem hat sie ein Vergnügungstättenkonzept für die Gesamtstadt angeregt.

Die Stadt Brake verfolgt mit der Planung bzw. mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten das Ziel, die kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt von Brake zu erhalten. Dieses Ziel wird mit dem getroffenen Ausschluss erreicht. Für einen generellen Ausschluss von Einzelhandel auch mit nicht zentren- und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel wird kein Anlass gesehen. Zudem sind im Ursprungsbebauungsplan Nr. 58 Einzelhandelsbetriebe lediglich mit den Sortimenten Lebensmittel, Schuhe, Lederwaren, Textil, Bekleidung, Sportartikel und Geschenkartikel unzulässig. Demzufolge erfolgt mit der 4. Änderung eine deutlich weitere Beschränkung von unzulässigen Sortimenten.

Über die Anregung der IHK zur Aufstellung eines Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten befindet die Stadt Brake außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat angemerkt, dass die Böden im Plangebiet hohe Verdichtungsempfindlichkeiten aufweisen. Aus bodenschutzfachlicher Sicht wurden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen vorgebracht.

Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Sie wurden jedoch in der Begründung ergänzt.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf sulfatsaure Böden im Plangebiet hingewiesen. Die damit verbundene Bildung von Schwefelsäure könne zu extremer Versauerung, deutlich erhöhter Sulfatkonzentration, erhöhter Schwermetallverfügbarkeit, hohen Gehalten betonschädlicher Stoffe bzw. hoher Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen führen. Zudem wurden Hinweise zur Bauwirtschaft vorgebracht.

Auf Umsetzungsebene ist das Thema „sulfatsaure Böden“ aufzugreifen, um die nebenstehenden Probleme zu vermeiden. Entsprechend werden hierzu Angaben in der Begründung ergänzt. Zudem wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Aufgrund des Gefährdungspotenzials „sulfatsaurer Böden“ sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß den Informationen aus den Geofakten 24 und 25 des LBEG durchzuführen. Es ist für einen fachgerechten Umgang mit dem anfallenden Material zu sorgen.

Die Hinweise zur Bauwirtschaft wurden in der Begründung ergänzt.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat auf Telekommunikationsanlagen im Plangebiet hingewiesen.

Ein Hinweis auf die Leitungen wurde in die Begründung aufgenommen.

- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Bedenken, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Im Bebauungsplan Nr. 58 und in Teilbereich B der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 wird die Gebäudehöhe auf 12 m über der Oberkante Fahrbahn der Hammelwarder Straße festgesetzt. Konflikte mit den Belangen der Bundeswehr werden daher nicht erwartet.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsauskunft im Internet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite hat stattgefunden. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Ein Hinweis auf die Leitungen wurde in die Begründung aufgenommen.

- OOWV hat auf Leitungen im Plangebiet hingewiesen.

Die Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

- Die Deutsche Bahn hat angemerkt, dass im Osten des Plangebietes (Teilbereich A) Grundstücke der DB mit einbezogen seien. Bei den überplanten Flächen handele es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Die kommunale Überplanung sei mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig. Zudem wurden Hinweise zu Emissionen vorgebracht.

Der für den Teilbereich A eingezeichnete Geltungsbereich stellt lediglich eine Wiedergabe des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes im Sinne eines Übersichtsplans dar. Die im Rahmen dieser 4. Änderung getroffenen Regelungen beziehen sich nur auf die Gewerbegebiete nördlich der Hammelwarder Straße. Auch andere im Plan getroffene Festsetzungen, z.B. die Festsetzung der Verkehrs- und Grünflächen werden durch diese Änderung nicht tangiert. Insofern wird die planungsrechtliche Situation in Teilbereich A durch diese 4. Änderung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht geändert. Die Stadt Brake teilt daher die vorgebrachten Bedenken nicht.

Die Hinweise zu den Emissionen wurden in der Begründung ergänzt.

### **3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz**

#### **3.2.1.1 Eingriffsregelung**

Die 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Hammelwarden“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Vorgaben für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen. Eine Überwachung (Monitoring) ist nach § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Im Bebauungsplangebiet liegt die zulässige Grundfläche über 20.000 Quadratmeter, so dass gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 des BauGB durchgeführt wird. Diese ist im Anhang 1 aufgeführt.

## Bestand

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Der Teilbereich A ist im aktuellen Bestand bereits teilweise auf den östlichen Flächen durch u. a. Gewerbebetriebe, Wege und einen Parkplatz versiegelt; die unversiegelten Bereiche im direkten Umfeld der Gebäude werden als Scherrasen gepflegt. Die unversiegelten Flächen im restlichen Teilbereich A gestalten sich als halbruderale Gras- und Staudenflur und extensiv genutztes Grünland. Vereinzelt kommen kleinere Gehölze (z. B. Erlen, Eschen, Weiden) auf den Flächen vor. Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zentral im Teilbereich A von West nach Ost verlaufen nährstoffreiche Gräben mit halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (u. a. Schilf) als Böschungsvegetation. Der Teilbereich B ist aktuell noch unversiegelt und durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur geprägt. Westlich der beiden Teilbereiche verlaufen eine Baumreihe und die Bundesstraße 212, ehe die weitläufigen Grünlandflächen der Wesermarsch beginnen. Nördlich grenzt ein naturnah gestaltetes Stillgewässer an den Geltungsbereich. Die Flächen weiter nördlich werden ebenfalls zur Grünlandbewirtschaftung genutzt. Südlich befindet sich eine weitere Gewerbefläche; östlich grenzt die Eisenbahnstrecke Hude - Nordenham unmittelbar an den Geltungsbereich, ehe weiter östlich der Siedlungsbereich von Brake beginnt. Die Ruderalbereiche können von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten genutzt werden. Die Baumbestände weisen jedoch aufgrund des jungen Alters und der hohen Vitalität kein Potential für baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten auf. Die bestehenden Gebäude können von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Durch die hohe Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Bundesstraße und Eisenbahnstrecke sowie der hohen Störwirkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der angrenzenden Siedlungen ist lediglich ein Vorkommen von störungsunempfindlichen Vogelarten anzunehmen. Des Weiteren bieten die Ruderalbereiche und die Gräben Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und kleinere Säugetiere.

Da das Plangebiet überwiegend noch unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Im überwiegenden Teilbereich A (östlicher Bereich) sowie im gesamten Teilbereich B liegt eine tiefe Kalkmarsch vor; der Westen des Teilbereichs A ist von einer mittleren Kleimarsch geprägt. Der südöstliche Bereich des Teilbereichs A zählt aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zu den schutzwürdigen Böden. Für das Gebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen sulfatsaurer Böden vor (sowohl oberflächennah als auch unter 2 m).<sup>1</sup>

Der Grundwasserflurstand liegt in den Teilbereichen zwischen 2 bis 9 dm.<sup>2</sup> Der Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.<sup>3</sup> Das Schutzpotenzial der

---

<sup>1</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BK50>, Zugriff 12.11.2019, sowie Stellungnahme des LBEG vom 05.11.2019

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>3</sup> NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 50 bis 100 mm/a.<sup>4</sup> Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>5</sup>

Brake liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.<sup>6</sup> Die beiden Teilbereiche befinden sich im Übergangsbereich der Siedlungsflächen zur freien Landschaft. Aufgrund der großflächig angrenzenden Grünlandflächen sind die Teilbereiche dem Klima der freien Landschaft zuzuordnen. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird auf der einen Seite durch die weitläufigen Grünlandflächen, auf der anderen Seite durch den Siedlungsbereich von Brake geprägt. Prägend innerhalb bzw. angrenzend an die Teilbereiche sind zudem die Gewerbegebäude und die westlich gelegene Baumreihe auf Schwarzpappeln.

#### Darstellungen im Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan<sup>7</sup> weisen die Biotoptypen innerhalb der Teilbereiche eine allgemeine bis geringe Bedeutung auf. Für Brut- und Rastvögel wird das Plangebiet als wertvoller Bereich mit einer hohen Bedeutung dargestellt. Gegenätzlich den Darstellungen des NIBIS® Servers liegen innerhalb der Teilbereiche keine besonderen Werte von Böden vor. Das Landschaftsbild der Teilbereiche ist der Ortslage zugeordnet. Die nördlichen und westlichen Flächen weisen eine mittlere Bedeutung auf; die südlichen und südwestlichen weisen eine hohe Bedeutung auf. Als Zielkonzept ist für das Plangebiet bereits eine Bebauung dargestellt.

#### **Auswirkungen der Planung**

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 58, inkl. der vorangegangenen 3 Änderungen. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenüber gestellt.

---

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>5</sup> NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>7</sup> Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung – Neubearbeitung. Brake. Oktober 2016.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 58	Bebauungsplan Nr. 58, 4. Änderung	Eingriffsbeurteilung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) GRZ 0,6 (zzgl. Nebenanlagen)</li> <li>• Straßenverkehrsfläche</li> <li>• Wasserfläche</li> <li>• Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</li> <li>• Grünfläche mit Anpflanzgeboten</li> </ul> <p><b>2. Änderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park &amp; Ride Platz“ (ca. 80 %ige Versiegelung)</li> </ul>	<p><b>Teilbereich A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) GRZ 0,6 (zzgl. Nebenanlagen)</li> <li>• Straßenverkehrsfläche</li> <li>• Wasserfläche</li> <li>• Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</li> <li>• Grünfläche mit Anpflanzgeboten</li> </ul> <p><b>Teilbereich A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park &amp; Ride Platz“ (ca. 80 %ige Versiegelung)</li> </ul> <p><b>Teilbereich B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) GRZ 0,6 (zzgl. Nebenanlagen); max. 80 %ige Versiegelung</li> <li>• Private Grünfläche</li> </ul>	<p>Änderungen: Art der baulichen Nutzung: → <b>kein Eingriff</b></p> <p>keine Änderung → <b>kein Eingriff</b></p> <p>Änderungen der Festsetzung, jedoch keine Erhöhung von dem Maß der baulichen Nutzung → <b>kein Eingriff</b></p>

Wie die Gegenüberstellung zeigt, erfolgt durch die Planung **kein Eingriff** in den Naturhaushalt gemäß dem planungsrechtlichen Bestand. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche über 20.000 Quadratmeter Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Da im Zuge dieser Planung kein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf verschiedene Vermeidungsmaßnahmen hin, welche auf Umsetzungsebene im Rahmen der Bauphase zur Anwendung kommen sollten. Neben allgemeinen Maßnahmen zum Bodenschutz stehen hierbei die hohe Verdichtungsempfindlichkeit und das Vorkommen potenziell sulfatsaurer Böden im Fokus. Folgende Maßnahmen werden seitens des LBEG empfohlen:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor

Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Struktur-schäden zu vermeiden.
- Hinsichtlich der Vorerkundung und des Vor-Ort-Managements im Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial sollen die Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten: Entstehung, Vorerkundung und Auswertungskarten“ (Geofakten 24, überarbeitete Fassung 2018) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) sowie der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (gem. RdErl. d. MU vom 12.02.2019) berücksichtigt werden.

### 3.2.1.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Bestimmend für das Habitatpotential artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet sind die Biotoptypen (s. o. Bestand). Offenlandarten sind in den Teilbereichen aufgrund der Baumreihe und der hohen Störwirkung durch die Gewerbebetriebe, der Siedlungsfläche sowie durch die Verkehrswege (Straßen, Eisenbahn) nicht zu erwarten. Generell ist aufgrund der bereits vorhandenen hohen Störwirkung davon auszugehen, dass die Teilbereiche nur von störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten<sup>8</sup> aufgesucht wird. Die vorhandenen Gebäude bieten Potential für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Haussperling, Zwergfledermaus). Die vorhandenen Gehölze bieten gehölzbrütenden Vogelarten Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Baumhöhlen sowie abgeplatzte Rinde und Spalten konnten bei den jungen, vitalen Bäumen in den Teilbereichen nicht festgestellt

---

<sup>8</sup> Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.



werden. Baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Star, Abendsegler) sind daher nicht zu erwarten. Bodenbrütende Vogelarten (z. B. Sumpfrohrsänger) können insbesondere in den Ruderalbereichen, aber auch auf dem extensiv genutzten Grünland vorkommen. Die Präsenz von Hauskatzen ist nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten speziell in Siedlungsnähe eine Gefährdung bedeuten können.

### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen; Gebäudeabrisse sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht geplant) können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeiten stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester vorhanden sind. Fledermausquartiere sind aktuell nicht betroffen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet bereits in unmittelbarer Nähe zu Gewerbebetrieben und Verkehrswegen liegt, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Für den Teilbereich A ist bereits ein Gewerbegebiet planungsrechtlich festgesetzt. Der Teilbereich B wird kleinflächig wieder in die ursprüngliche Gewerbenutzung zurückgeführt. Bauzeitlich können zwar stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölbewohnender Vogelarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen

Nutzung dürfen keine Vogelnester in bzw. an Gebäuden und Gehölzen zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Mehrjährig genutzte Vogelnester und Fledermausquartiere sind in den Teilbereichen nicht vorhanden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer fachgutachterlichen Prüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

### **Fazit**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte bzw. einjährig genutzte Vogelnester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

#### **3.2.1.3 Natura-2000**

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete<sup>9</sup> sind:

- „Unterweser“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE2617-401), 1,5 km östlich. Schutzziel: Sicherung von Lebensraum für Vogelarten ausgedehnter Röhrichte und (halb)offener Feuchtgrünlandbereiche; national bis international bedeutendes Rastgebiet für Wat- und Wasservögel.
- „Nebenarme der Weser mit Strohauser Plate und Juliusplate“ (FFH-Gebiet, 2516-331), 2,3 km östlich. Schutzziel: Sicherung relativ naturnaher Teile der Unterweser; Trittstein für Fisch-Fauna; Potentielles Teichfledermaus-Jagdgebiet.
- „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Bremerhaven/Bremen“ (FFH-Gebiet, 2517-331), 1,6 km südlich. Schutzziel: Sicherung der Jagdhabitats der Teichfledermaus; Sicherung von naturnahen Stillgewässern.

Die Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt.

#### **3.2.2 Belange des Schallschutzes**

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 58 war bereits ein Schallgutachten erarbeitet worden. Auf der Basis des Schallgutachtens sind im Bebauungsplan Nr. 58 flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Für den Teilbereich B werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 58 mit 62 dB(A) je qm tags und 40 dB(A) je qm nachts übernommen.

---

<sup>9</sup> NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

### **3.2.3 Belange der Oberflächenentwässerung/ Wasserwirtschaft**

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 seinerzeit bereits geregelt. Das bestehende System soll beibehalten werden.

### **3.2.4 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert.

Der Teilbereich B kann an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Innerhalb des Plangebietes bzw. in den Straßenverkehrsflächen befinden sich Strom- und Gasleitungen der EWE Netz GmbH.

In den Straßenverkehrsflächen befinden sich Wasserleitungen des OOWV.

Zudem sind im Plangebiet Hausanschlussleitungen vorhanden.

### **3.2.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet verläuft von Norden nach Süden eine denkmalgeschützte Deichlinie (Hammelwarden, FStNr. 37), ein archäologisches Bodendenkmal. Der Deich wurde vor dem Jahre 1526 zum Schutz vor einem ehemals hier verlaufenden westl, Altarm der Weser angelegt und ist heute vollständig abgetragen. Die denkmalgeschützte Deichlinie ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Sämtliche Erdarbeiten in dem Bereich der denkmalgeschützten Deichlinie bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).

### **3.2.6 Belange des Baugrundes**

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach dem Kartenserver des LBEG steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit (fluviale, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Weiterhin liegen nach dem Kartenserver des LBEG im Planungsbereich potenziell sulfatsaure Böden vor. Bei Entwässerung und Belüftung dieser Böden kann es zu extremer Versauerung, deutlich erhöhter Sulfatkonzentration, erhöhter Schwermetallverfügbarkeit, hohen Gehalten betonschädlicher Stoffe bzw. hoher Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen kommen. Durch mehrwöchige Bauzeiten kann es zu bedeutenden Versauerungsschüben und einer relevanten Freisetzung von Schwermetallen kommen. Die Gefährdungen können auch über den Bau- und Vorhabensbereich hinausreichen. Aufgrund des Gefährdungspotenzials „sulfatsaurer Böden“ sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß den Informationen aus den Geofakten 24 und 25 des LBEG durchzuführen. Es ist für einen fachgerechten Umgang mit dem anfallenden Material zu sorgen.

### **3.2.7 Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ebenso befindet sich das Plangebiet in einem Jettieffflugkorridor und im Interessengebiet militärischer Funk.

### **3.2.8 Belange der Bahn**

Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1503 dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

## **4. Inhalte der 4. Änderung**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung werden für die Gewerbegebiete die Festsetzungen 2 - 4 des Bebauungsplanes Nr. 58 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung für Teilbereich A aufgehoben. Stattdessen werden neue Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind für den Teilbereich A und den Teilbereich B identisch.

Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten werden im Zuge dieser 4. Änderung ausgeschlossen. Die Aufzählung der Sortimente wird aus der Braker Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts 2016 übernommen. Der Ausschluss dient dem Schutz der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der Innenstadt der Stadt Brake.

Mit der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine räumliche Feinsteuerung in der Stadt Brake betrieben, die sich an dem Allgemeininteresse zur Sicherung und Stabilisierung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche ausrichtet. Eine wettbewerbsorientierte Beeinflussung des Einzelhandels ist weder angestrebt, noch durch die Planung festzustellen. Ein Verstoß gegen Artikel 10 der EU-Dienstleistungsrichtlinie, die eine Niederlassungsfreiheit in den EU-Ländern sicherstellen soll, wird daher nicht gesehen.

Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und Lagerplätze als selbstständige Anlagen und öffentliche Betriebe sowie gewerbliche Tierhaltungsanlagen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen dem Ziel der Stadt Brake, ein relativ hochwertiges Gewerbegebiet zu realisieren. Der Ausschluss wird zudem auch in Hinblick auf die in räumlicher Nähe vorhandenen Wohnnutzungen getroffen.

Außerdem werden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken und Veranstaltungshallen für u.a. Musikdarbietungen, Tanzveranstaltungen und Hochzeitsfeiern, ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss soll sichergestellt werden, dass die hochwertigen Gewerbeflächen auch gewerblichen Zwecken vorbehalten bleiben. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient auch dem Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Sie sind an anderen Stellen des Stadtgebietes zulässig.

Gemäß § 1(6) Nr. 2 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Ausnahmen in einem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sollen insbesondere Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Anlagen für sportliche Zwecke sind auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zugelassen. Mit der Erweiterung des Zulässigkeitskataloges sollen die Vermarktungschancen für das Gewerbegebiet erhöht werden. Diese Anlagen - ggf. ergänzt durch Praxen oder Ähnliches - könnten von der Nähe zu den östlich der Bahnlinie vorhandenen Wohnnutzungen profitieren und zu einer Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebietes beitragen. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Teilbereich A: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58 werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert.

Teilbereich B: Es werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 58 für die angrenzenden Gewerbegebieten übernommen. Es werden eine Grundflächenzahl von 0,6, ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Die Höhenbegrenzung wird bezogen auf die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der angrenzenden Kreisstraße 207 (Hammelwarder Straße). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Maßnahmen des Immissionsschutzes - Silos und Schornsteine.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

## 4.3 Festsetzungen zum Schallschutz

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel LwA einzuhalten:

GEe 62/40 dB(A) m<sup>2</sup> (Tag/Nacht)

## 4.4 Grünfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von gewerblichen Gebäuden mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zu mindestens 30 v. H. dauerhaft zu begrünen.

## 5. Ergänzende Angaben

---

### 5.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 54.348 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Teilbereich A: 52.918 qm

Teilbereich B: 1.430 qm, davon entfallen auf:

Gewerbegebiet: 1.373 qm

Grünfläche: 57 qm

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	12.09.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.09.2019
Entwurfsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	12.09.2019
Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses	28.09.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	07.10. – 07.11.2019

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-  
lange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom  
Satzungsbeschluss durch den Rat

26.09.2019

05.12.2019

Brake, den

Der Bürgermeister

## Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die Teilbereiche A und B umfassen insgesamt eine Größe von rd. 4 ha und liegt am Rande des Siedlungsbereichs von Brake. Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des B-Plans Nr. 58, inkl. der drei vorangegangenen Festsetzungen.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Planung sieht im Teilbereich A lediglich Änderungen von dem Maß der baulichen Nutzung vor. Im Teilbereich B erfolgt eine Änderung der Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (wie im Ursprungsbebauungsplan). Die GRZ bleibt dabei unverändert.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Durch die 4. Änderung erfolgt keine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung. Planungsrechtlich ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet und Verkehrsfläche festgesetzt.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die Planung sind keine umweltrelevanten Probleme erkennbar.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Planung hat keine Umweltauswirkungen auf die Durchführung von nationalen und europäischen Umweltvorschriften.
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Keine Auswirkungen erkennbar.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Keine Auswirkungen erkennbar.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Keine Auswirkungen erkennbar.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Keine Auswirkungen erkennbar.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten.
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit



2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	keine Betroffenheit
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine Betroffenheit

### **Fazit**

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist somit zulässig.